Siah Brothers Plantation Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Kuantan

MAHKAMAH AGUNG (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL NO 01-48 TAHUN 1991
JEMURI SERJAN HB (BORNEO), EDGAR JOSEPH JR AND MOHAMED DZAIDDIN HMA
18 JUN 1993

Undang-Undang Tanah — *Pengambilan tanah — Nilai pasaran — Pampasan akibat pemutusan dan kesan mudarat — Kanun Tanah Negara 1965 s 214A — Akta Pengambilan Tanah 1960*

Pihak perayu telah merayu terhadap keputusan Mahkamah Tinggi, Kuantan mengenai amaun pampasan dalam pengambilan balik sebahagian daripada tanahnya di Kuantan, Pahang. Amaun pampasan yang diberi oleh Pentadbir Tanah Kuantan selepas suatu siasatan adalah sebanyak RM8,900 seekar. Mahkamah Tinggi telah mengesahkan pampasan itu. Di dalam rayuan, dihujahkan bahawa perayu tidak berpuas hati dengan keputusan hakim perbicaraan atas dua perkara iaitu: (a) kesilapan hakim perbicaraan dari segi fakta dan undang-undang dalam menolak keterangan dan pendapat pihak penilai perayu mengenai nilai pasaran tanah dijadualkan; dan (b) kesilapan hakim perbicaraan kerana gagal menentukan amaun pampasan setelah memberi pertimbangan kepada kerosakan akibat pemutusan dan kesan mudarat.

Diputuskan, menolak rayuan itu:

(1) Berdasarkan kepada alasan hakim yang arif mengenai nilai pasaran yang mana keputusannya boleh diterima sebagai satu keputusan yang munasabah, wajar dan berpatutan, mahkamah tidak teragak-agak mengekalkan keputusan tersebut dan menolak rayuan perayu dalam isu nilai pasaran tanah itu.

(2) Hakim yang arif telah bersetuju dengan pendapat saksi pihak defendan bahawa akibat kerosakan kepada tanah itu adalah minima. Hakim yang arif telah menimbangkan sama ada terdapat atau tidak kerosakan kepada tanah itu akibat pengasingan dan kesan mudarat kepada harta yang lain disebabkan oleh pengambilan sebahagian tanah itu dan keputusannya adalah bahawa tidak terdapat apa-apa kerosakan. Oleh itu, mahkamah berpendapat bahawa hakim yang arif telah memberi perhitungan yang sewajarnya kepada semua keadaan, seperti kedudukan tanah itu dan kawasan sekitarnya, saiz, rupabumi, jenis tumbuhan dan potensi pembangunan di dalam menentukan award pampasan sebanyak RM8,900 seekar. Beliau telah juga mengambilkira soal kerosakan akibat pengasingan dan kesan mudarat terhadap tanah itu serta mengikut panduan yang lazimnya digunakan oleh mahkamah sebagai pertimbangan untuk menentukan nilai pasaran dan amaun pampasan.

Per curiam:
Fungsi atau tugas mahkamah rayuan apabila membicarakan tuntutan pampasan di bawah Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 adalah sama seperti rayuan sivil lain, iaitu mendengar semula kes itu. Kecuali dalam kes-kes luarbiasa, mahkamah rayuan patut menerima keputusan hakim perbicaraan tentang fakta-fakta primer kerana dialah yang telah melihat dan mendengar saksi-saksi.

[English summary

The appellant appealed against the decision of the High Court, Kuantan, in regard to the amount of compensation paid for the acquisition of part of a piece of land in Kuantan, Pahang. After an enquiry, the Land Administrator, Kuantan awarded compensation of RM8,900 per acre. The High Court confirmed the award. In the appeal, it was argued that the appellant was not satisfied with the decision of the trial judge on two grounds, ie: (a) that the trial judge erred in fact and law in rejecting the evidence and opinion of the appellant's expert regarding the marketable value of the land; and (b) that the trial judge erred in failing to fix the amount of compensation after considering the damage caused by severance and injurious affection.

Held, dismissing the appeal:
(1) As the grounds given by the learned trial judge in deciding on the market value of the land are reasonable, fair and adequate, the court had no hesitation in confirming the decision and the appeal was dismissed on the issue of the market value of the land.
(2) The trial judge accepted the evidence of the defendant's witness that the damage to the land was minimal. The learned trial judge had considered whether there was damage on account of the severance and injurious affection caused by the acquisition of the land and found that there was no damage. Therefore, the court was of the view that the judge had given due consideration to all the conditions, including the position of the land and its surroundings, its size, condition, plantation and development potential in fixing the award of compensation at RM8,900 per acre. The trial judge had also considered the question of the damage caused by the severance and injurious affection in regard to the land and had followed the guidelines usually applied by the courts in considering the market value and the amount of compensation.

Per curiam:
The function or duty of an appellate court, when hearing an appeal against the award of compensation under the Land Acquisition Act 1960, is like that of any other civil appeal, ie to re-hear the case. Save in very exceptional cases, an appellate court ought to accept the trial judge's finding of primary fact as he alone had seen and heard the witnesses.]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pengambilan balik tanah, sila rujuk kepada 8 *Mallal's Digest* (4th Ed) para 884–981.

Kes-kes rujukan

1 *Collector of Land Revenue v Alagappa Chettiar* [1971] 1 MLJ 43 (dirujuk)

Rayuan daripada: Rujukan Tanah No 15–4 Tahun 1986 (Mahkamah Tinggi, Kuantan)

A Ramanathan (*Loke Chew & Zainal*) bagi pihak perayu.

Abdul Rahim Uda (Penasihat Undang-Undang Negeri Pahang) bagi pihak responden.

Cur Adv Vult

Mohamed Dzaiddin HMA (menyampaikan penghakiman mahkamah): Di dalam rayuan ini, pihak perayu tidak berpuas hati dengan penghakiman Dato' Lamin H yang bertarikh 6 November 1991, di Mahkamah Tinggi Kuantan mengenai amaun pampasan dalam pengambilan balik sebahagian tanah seluas 18.58 ekar (7.5223 hektar) bagi lot no 2685, CT 1048 Mukim Kuala Kuantan, Daerah Kuantan, Pahang, luas keseluruhannya ialah 498.7 ekar (201.923 hektar) ('tanah dijadualkan').

Adapun tanah dijadualkan merupakan satu daripada tiga lot tanah ladang yang bercantum dikenali sebagai Valentia Estet, yang terletak di kilometer 17 Jalan Kuantan/Gambang. Jumlah luas estet tersebut adalah 1040.63 ekar (421.306 hektar). Pada 20 Jun 1985, Kerajaan Negeri Pahang telah mengwartakan pengambilan balik tanah dijadualkan melalui Warta Kerajaan Negeri Pahang No 403. Maka mengikut Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 ('Akta tersebut'), tarikh nilaian bagi menentukan nilai pasaran adalah pada 20 Jun 1985. Bahagian tanah dijadualkan yang diambil balik merupakan satu 'strip' atau batas selebar 2 rantai dan panjangnya 9.3 rantai yang melintasi tanah dijadualkan di bahagian barat laut untuk projek penggunaan gas Petronas. Rupabumi bahagian yang diambilbalik adalah rata dan beralun (undulating) serta ditanamkan dengan pokok getah yang masih lagi ditoreh dan dijaga. Akibat pengambilan balik, maka tanah dijadualkan menjadi terputus dua (severed). Bagi kawasan sekitarnya pula, di sebelah barat laut ialah Rancangan FELDA Panching Selatan, di sebelah barat/barat daya ialah Kampung Mahkota, iaitu satu kawasan perkampungan, manakala di sebelah timur, ialah tanah getah dan belukar. Bagaimanapun, lebih kurang 0.8km ke timur dan tenggara terletak kawasan Kem Tentera Udara (TUDM) dan Lapangan Terbang Kuantan serta projek Bandar Baru Jaya Gading. Perlu dinyatakan juga bahawa tanah dijadualkan dan kawasan sekitarnya merupakan tanah-tanah pertanian dan adalah di luar kawasan perancangan dan pembangunan. Pada tarikh penilaian tidak ada sebarang permohonan diterima daripada tuan tanah untuk memajukan tanah dijadualkan dan ianya juga tertakluk kepada s 214A Kanun Tanah Negara 1965.

Amaun pampasan yang diberi oleh Pentadbir Tanah Kuantan, selepas satu siasatan di bawah Akta tersebut diadakan, adalah sebanyak RM8,900 seekar.

Ekoran dari keputusan Pentadbir Tanah Kuantan, maka pihak perayu telah membuat permohonan kepada Mahkamah Tinggi Kuantan membantah mengenai amaun pampasan. Di dalam perbicaraan di hadapan Dato' Lamin H, nilaian pasaran yang berpatutan yang dipohon oleh perayu bagi tanah dijadualkan ialah berasaskan RM25,000 seekar, manakala penilai responden (DW1) masih berpegang kepada nilaian asal mereka, iaitu RM8,100 seekar. Setelah mendengar keterangan dan meneliti penyata penilaian yang disiapkan oleh kedua-dua pihak, hakim yang arif telah menolak asas-asas pengiraan yang telah dikemukakan oleh perayu dan sebaliknya beliau menerima asas penilaian pihak responden dan menentukan amaun pampasan sebanyak RM8,900 seekar seperti yang diputuskan oleh responden.

Di dalam alasan penghakimannya, hakim yang arif berpendapat bahawa ketiga-tiga lot tanah perbandingan yang digunakan oleh pihak perayu adalah tidak sesuai untuk perbandingan oleh kerana perbezaan saiz. Umpamanya, lot 2696 mempunyai luas 49.75 ekar, pada hal luas tanah dijadualkan adalah 498.7 ekar. Tambah lagi, tanah dijadualkan adalah sebahagian daripada kawasan sebuah estet luasnya lebih 1,000 ekar, yang mempunyai tiga lot yang tercantum. Memanglah sesuai jika perbandingan dibuat di antara satu tanah estet dengan estet yang lain. Dari segi lokasi pula, kedudukan lot-lot tersebut adalah terbaik kerana berhadapan jalan. Hakim yang arif telah menolak perkiraan yang berasaskan empat faktor yang digunakan oleh penilai perayu untuk membuat penyelarasan bagi tujuan mencapai nilaian pasaran yang adil. Faktor-faktor tersebut adalah keluasan atau saiz, masa (time), akibat s 214A Kanun Tanah Negara 1965 dan akses jalan. Hakim yang arif telah memberi alasan mengapa beliau menolak perkiraan penilaian pihak perayu dan nilai tambahan sebanyak 120% bagi potensi pembangunan.

Sebaliknya, hakim yang arif di dalam keputusannya telah menerima keterangan dan pendapat yang dikemukakan oleh saksi responden, Encik Clement Fernandez (DW1). Di dalam alasan penghakiman di ms 6 Rekod Rayuan (Tambahan No 2), beliau berpendapat:

> Selain daripada perbandingan dibuat di antara satu estet dengan satu estet yang lain, tidak banyak perkara DW1 diambilkira dan oleh itu lebih mudah dan lebih tepat perkiraan dapat dibuat. Itu pun perkara yang lebih jelas dan munasabah, iaitu terhadap kedudukan, jenis tanaman dan rupabumi dan pendapat DW1 adalah seperti di perenggan 9.1.4. dan 9.1.5.

Hakim yang arif telah menerima keterangan DW1 dari segi kedudukan tanah, jenis tanaman, rupabumi dan potensi pembangunan. Mengenai soal potensi pembangunan, hakim yang arif bersetuju dengan pendapat DW1 bahawa potensi pembangunan bagi tanah dijadualkan adalah terlalu kejauhan (remote) sungguhpun tanah itu terletak 16km dari bandar Kuantan dan berhampiran dengan Kem Tentera Udara Di Raja Malaysia dan Lapangan Terbang Kuantan. DW1 menyatakan bagi tanah estet untuk dimajukan atau pembangunan adalah tidak menggalakkan. Tambah pula, s 214A Kanun Tanah Negara 1965 (pemindahan harta tanah) menghindarkan pembangunan tanah estet. Akhir sekali, mengenai kerosakan akibat pemutusan (severance), hakim yang arif bersetuju dengan DW1 bahawa

kerosakan tersebut adalah minima sahaja kerana terdapatnya persetujuan di antara pihak-pihak yang berkenaan untuk Petronas memberi tiga tempat laluan keluar dari tanah dijadualkan. Dengan jaminan ini, masalah kerosakan akibat pemutusan tidak timbul.

Di dalam rayuan ini, Encik Ramanathan, peguam bagi pihak perayu, memberitahu kami bahawa perayu tidak berpuas hati dengan keputusan hakim yang arif mengenai dua perkara sahaja, iaitu kesilapan hakim yang arif dari segi fakta dan undang-undang menolak keterangan dan pendapat pihak penilai perayu mengenai nilai pasaran tanah dijadualkan dan kedua, kesilapan hakim yang arif kerana gagal menentukan amaun pampasan setelah memberi pertimbangan kepada kerosakan akibat pemutusan (severance) dan kesan mudarat (injurious affection).

Sebelum kami huraikan hujah-hujah yang dikemukakan oleh Encik Ramanathan dan jawapan daripada YB Encik Abdul Rahim, bagi pihak responden, maka amatlah wajar kami memperingatkan fungsi atau tugas Mahkamah Tinggi dan Mahkamah Agung apabila membicara tuntutan pampasan di bawah Akta tersebut. Oleh kerana Mahkamah ini merupakan mahkamah rayuan, maka wajar kami petikkan pendapat mendiang Lord Diplock di Privy Council di dalam kes *Collector of Land Revenue v Alagappa Chettiar*,[1] yang berbunyi di dalam bahasa Inggeris seperti berikut [di ms 44]:

> The appeal to the Federal Court under s 49 of the Land Acquisition Act 1960 is like any other civil appeal, by way of re-hearing. The Federal Court is entitled to review the inferences and conclusions of the High Court and to draw its own inferences and conclusions: *Aik Hoe & Co Ltd v Superintendent of Lands and Surveys* [1968] 2 MLJ 293. But where the inferences and conclusions of the High Court are based upon findings of primary fact which are dependent upon the credibility of the oral evidence of witnesses whom the trial judge alone has had the advantage of hearing and seeing, an appellate court ought to accept the High Court's findings of primary fact save in very exceptional cases. Similarly where expert oral evidence of valuers has been called at the trial and discloses a conflict of opinion between them, the judge's finding as to which he regarded as most reliable is entitled to considerable weight though it is less sacrosanct than his findings of pure fact which are dependent upon his view of whether or not particular witnesses were telling the truth. Finally, their Lordships would observe that land valuation involves an element of appreciation and impression. There is room for divergence of opinion. As in the case of appeals against assessments of damages or against apportionment of blame in actions for negligence an appellate court ought not to reject the judge's assessment and to embark upon a fresh valuation of its own unless it is satisfied for good reason that the judge's assessment must be wrong.

(a) *Nilai pasaran*

Di hadapan kami, Encik Ramanathan nampaknya mengulangi hujah-hujah yang telah dibuat di hadapan hakim yang arif. Beliau berpegang kepada tiga lot, iaitu lot no 2696, 2425 dan 3282, sebagai asas untuk mentaksir nilai pasaran tanah dijadualkan. Beliau mengakui bahawa penilaian pihak perayu bukanlah berasas jualan perbandingan, tetapi jualan diperolehi (not strictly comparable sale but available sale). Peguam menyatakan bahawa ketiga-tiga lot ini amatlah sesuai untuk dibandingkan dengan tanah dijadualkan apabila diselaraskan mengikut empat faktor, iaitu masa, saiz, perhubungan

infrastruktur dan s 214A Kanun Tanah Negara 1965 dan memberi peratusan sama ada ditambah atau ditolak mengikut empat faktor yang tersebut di atas. Jadi, berasaskan perbandingan kepada ketiga-tiga lot tersebut, Encik Ramanathan berhujah bahawa nilai pasaran yang realistik untuk tanah dijadualkan ialah RM25,000 seekar.

YB Encik Rahim, di dalam hujah bertulis, telah mempertahankan penilaian pihak responden serta keputusan hakim yang arif. Mengenai lot-lot perbandingan yang digunakan oleh pihak perayu, beliau berpendapat bahawa ketiga-tiga lot tersebut tidak boleh digunakan sebagai asas perbandingan oleh kerana lot-lot tersebut tidak mempunyai ciri-ciri yang sama dengan tanah dijadualkan. Sebaliknya, apabila dikaji, lot-lot perbandingan yang digunakan oleh penilai responden dengan tanah dijadualkan, nescaya terdapat persamaan oleh kerana lot-lot tersebut ialah tanah estet. Encik Rahim kemudian membentangkan lima ciri persamaan di antara lot-lot perbandingan dengan tanah dijadualkan. Mengikut beliau, lot-lot perbandingan dan tanah dijadualkan adalah tanah-tanah estet yang setiap satu mempunyai keluasan tanah melebihi 1,000 ekar sedangkan lot-lot perbandingan penilai perayu adalah lot-lot kecil yang kurang daripada 50 ekar setiap satu. Kedua, jarak lot-lot perbandingan dan tanah dijadualkan dengan pusat bandar Kuantan adalah hampir sama. Ladang Syarikat Kurnia dan Ladang Jeram Estate terletak 13km dari pusat bandar Kuantan, manakala tanah dijadualkan terletak 16km dari pusat bandar Kuantan. Sungguhpun Ladang Jeram Estate termasuk di dalam kawasan Majlis Perbandaran Kuantan tetapi Ladang Kurnia Setia dan tanah dijadualkan terkeluar sedikit dari kawasan tersebut, namun ketiga-tiganya berhampiran kawasan Majlis Perbandaran Kuantan. Ketiga, tanah-tanah estet ini bermukakan jalan utama iaitu bagi Ladang Syarikat Kurnia Setia ia bermukakan Jalan Sungai Lembing/Kuantan Bypass, iaitu jalan menghala Kuala Terengganu, dan bagi Ladang Jeram Estate, ia bermukakan Kuantan Bypass. Tanah dijadualkan pula bermukakan Jalan Gambang. Keempat, lot-lot perbandingan dan tanah dijadualkan terletak berhampiran dengan kawasan pembangunan terancang dan menikmati kemudahan pengangkutan. Lot-lot perbandingan bersempadan dengan Bandar Indera Mahkota dan kawasan perindustrian Semambu, manakala tanah dijadualkan terletak berhampiran Bandar Jaya Gading. Akhir sekali, lot-lot perbandingan responden dan tanah dijadualkan telah dinilaikan dan diberi pampasan untuk tujuan yang sama iaitu untuk pembinaan paip gas dan dari segi masa, tarikh pengambilan balik juga adalah sama, iaitu pada 20 Jun 1985, sedangkan lot perbandingan penilai perayu telah dijual beberapa tahun sebelum tarikh pengambilan balik tanah dijadualkan oleh kerajaan, iaitu lot 3282 pada 28 Mac 1981, lot 2425 pada 3 Jun 1982 dan lot 2696 pada 20 Jun 1983.

Setelah mengkaji hujah-hujah dari kedua-dua pihak, kami berpendapat bahawa lot-lot perbandingan yang digunakan oleh PW1 [penilai perayu] memanglah tidak seimbangan dengan tanah dijadualkan. Ketiga-tiga lot no 2696, 2425 dan 3282, mempunyai keluasan yang kecil jikalau dibandingkan dengan tanah dijadualkan, iaitu sebuah tanah estet luasnya 498.75 ekar. Di sini, kami bersetuju dengan alasan hakim yang arif bahawa untuk menilai tanah estet bagi tujuan mencapai nilaian pasaran, perbandingan mestilah dibuat dengan tanah estet yang lain, yang mempunyai kedudukan dan rupabumi yang sama. Tambahan pula, ketiga-tiga lot tersebut mempunyai

kedudukan yang lebih baik kerana mereka bermukakan jalan (road frontage). Sungguhpun penilai perayu mengambilkira secara peratusan sama ada terdapat persamaan atau perbezaan di antara lot-lot tersebut dengan tanah dijadualkan, kami berpendapat peratusan yang digunakan adalah secara sembarangan (arbitrary). Umpamanya, mengenai saiz, oleh kerana tanah dijadualkan adalah lebih besar, iaitu 20 kali ganda lot 2696, PW1 telah memberi penolakan sebanyak 25% tanpa penjelasan mengapa peratusan 25 digunakan. Mengenai masa pula, PW1 telah memberikan lebihan 25% kepada tanah dijadualkan kerana lot-lot perbandingan telah dijual dan ditransaksi dua hingga tiga tahun sebelum tarikh pengambilan balik tanah dijadualkan. Tetapi mengenai sekatan akibat s 214A Kanun Tanah Negara 1965, beliau hanya menolak 15% sahaja tanpa mengambilkira bahawa mengikut keterangan DW1, tidak ada sebarang permohonan dibuat pada tarikh pengisytiharan oleh pihak perayu kepada Lembaga Harta Tanah untuk pemindahan, penyerahan atau pelupusan tanah dijadualkan dibawah s 214A Kanun Tanah Negara 1965. Pada kesimpulannya, kami bersetuju dengan keputusan hakim yang arif yang menolak asas perbandingan dan perkiraan yang telah dibuat oleh PW1 dan menerima pendapat dan penilaian DW1.

Encik Ramanathan juga berhujah bahawa penilai responden, DW1, telah gagal mengambilkira soal potensi pembangunan bagi tanah dijadualkan. Kami percaya anggapan peguam adalah tidak betul kerana DW1 telah menyatakan potensi pembangunan bagi tanah dijadualkan adalah terlalu kejauhan. Setelah mengkaji kedua-dua pendapat secara teliti, hakim yang arif telah membuat keputusan bahawa, mengenai potensi pembangunan, beliau lebih bersetuju dengan pendapat DW1 seperti di dalam laporannya. Di sini kami juga berpendapat sedemikian.

Maka berdasar kepada alasan hakim yang arif mengenai nilai pasaran dalam mana kami menerimanya sebagai satu keputusan yang munasabah, wajar dan berpatutan, maka kami tidak teragak-agak bagi mengekalkan keputusan tersebut dan menolak rayuan perayu dalam isu ini.

(b) *Pampasan akibat pemutusan dan kesan mudarat*

Mengikut s 2 Jadual Pertama Akta tersebut, dalam menentukan amaun pampasan yang hendak diawardkan bagi mana-mana tanah yang dijadualkan, pertimbangan boleh diberikan kepada: (a) kerosakan yang disebabkan pengasingan tanah itu daripada tanahnya yang lain; dan (b) kerosakan oleh sebab pengambilan itu menyebabkan kesan mudarat pada hartanya yang lain, sama ada harta alih atau tak alih atau pendapatannya yang sebenar. Di dalam kes ini, tidak boleh dinafikan memang terdapat pengasingan akibat dari kemasukan paip-paip gas yang meninggalkan satu bahagian seluas 196 ekar terpotong. Bahawa wujudnya pengasingan tanah dijadualkan telahpun diakui dan dipertimbangkan oleh hakim yang arif. Perkara yang dipersoalkan oleh perayu ialah kegagalan hakim yang arif memberi pertimbangan dan perkiraan kepada bahagian yang terpotong. Encik Ramanathan mengemukakan enam alternatif yang berasaskan autoriti kes dan merumus bahawa terdapat pengurangan nilai sebanyak 20% bagi bahagian terpotong.

YB Encik Rahim mengakui penilai responden telah memberi 13% sebagai pengurangan nilai bagi bahagian terpotong. Beliau berhujah bahawa

perkiraan ini dilandaskan atas premis yang tanah dijadualkan mempunyai potensi pembangunan. Bagaimanapun, DW1 telah menegaskan bahawa tanah dijadualkan hanya mempunyai potensi yang 'remote' dan masih kini dikendali oleh perayu sebagai tanah estet. Mengikut Encik Rahim, sebab-sebab mengapa potensi pembangunan bagi tanah dijadualkan kurang cerah ialah terdapat kawasan-kawasan pembangunan tersusun yang besar di kawasan Majlis Perbandaran Kuantan, iaitu Bandar Indera Mahkota dan Bandar Jaya Gading, kedua-duanya dimajukan oleh Kerajaan Negeri. Malahan, hanya sebahagian Bandar Indera Mahkota telah dimajukan. Kedua, permintaan untuk perumahan dan bangunan komersil juga tidak menggalakkan dan bagi perusahaan pula, terdapat kawasan-kawasan yang juga tersusun. Jadi, peluang bagi perayu memajukan tanah estet mereka sangat terbatas dan mungkin tidak menggalakkan, bukan sahaja kerana alasan di atas, tetapi juga oleh sebab luasnya dan kedudukannya terpencil atau terkebelakang.

Encik Rahim menegaskan bahawa tidak ada kerosakan yang ditanggung atau mungkin ditanggung oleh perayu akibat pengasingan tanah dijadualkan dan kerana pengambilan ini menyebabkan kesan mudarat pada harta perayu yang lain. Pihak Petronas telah bersetuju memberi tiga laluan merintangi saluran paip gas dan membuat jalan di atas ketiga-tiga laluan itu bersama dengan culvert. Mereka juga telah membayar RM25,000 sebagai bayaran bagi membetul jalan estet yang sedia ada. Oleh kerana terdapat tiga laluan, maka tidaklah timbul apa-apa masalah mengenai 'access'.

Hakim yang arif telah bersetuju dengan pendapat DW1 bahawa akibat kerosakan kepada tanah dijadualkan adalah minima. Beliau mengambilkira fakta bahawa Petronas akan membina tiga laluan di atas tanah dijadualkan. Akibat pembinaan tiga tempat laluan ini mengikut kehendak pihak perayu tentu akan menguntungkan perayu tanpa mengeluarkan perbelanjaan sendiri, ujar hakim yang arif. Nampaknya, hakim yang arif telah menimbang sama ada terdapat atau tidak kerosakan kepada tanah dijadualkan akibat pengasingan (severance) dan kesan mudarat kepada harta yang lain (injurious affection) oleh sebab pengambilan sebahagian tanah dijadualkan, dan keputusannya tidak terdapat apa-apa kerosakan.

Kesimpulannya, mahkamah ini berpendapat hakim yang arif telah memberi perhitungan yang sewajar kepada semua keadaan, seperti kedudukan tanah dijadualkan dan kawasan sekitarnya, saiz, rupabumi, jenis tumbohan dan potensi pembangunan di dalam menentukan award pampasan sebanyak RM8,900 seekar. Beliau telah juga mengambilkira soal kerosakan akibat pengasingan dan kesan mudarat terhadap tanah dijadualkan. Hakim yang arif telah mengikut panduan yang lazimnya diguna oleh mahkamah sebagai pertimbangan untuk menentukan nilai pasaran dan amaun pampasan.

Maka berasaskan sebab-sebab yang tersebut di atas, mankamah ini menolak rayuan perayu dengan kos kepada responden. Wang deposit untuk rayuan dibayar kepada responden terhadap kos.

Rayuan ditolak.

Dilaporkan oleh Prof Ahmad Ibrahim